



MINISTERSTWO ENERGII

Sekretarz Stanu
Grzegorz Tobiszowski

28.12.2017
6998
28.12.2017
Warszawa, 2017-12-22
STU/6998

DGA.II.058.53.2017
IK: 150942

Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wydano do: 28.12.17
nr: 6674 podpis: [signature]

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na oświadczenie złożone przez Pana senatora Czesława Ryszkę podczas 48. Posiedzenia Senatu Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 19 października 2017 r., w sprawie sprzedaży mieszkań przy ul. _____ w M _____, przekazuję poniższe informacje.

Procedura sprzedaży mieszkań w budynkach zlokalizowanych w M _____ w dzielnicy W _____, w tym budynków przy ul. _____ została rozpoczęta w roku 2009 w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52). W zamyśle było utworzenie kilku jednobudynkowych wspólnot mieszkaniowych, zgodnie z istniejącym wówczas stanem geodezyjnym gruntów, który obejmował: odrębne działki zajęte przez budynki mieszkalne, obiekty niemieszkalne, w tym garaże i pawilon handlowy oraz działki wydzielone pod wewnętrzny układ drogowy osiedla. Należy zauważyć, że taki stan geodezyjny gruntów powodował, że część zasobów przewidzianych do zbycia posiadała bezpośredni dostęp do dróg publicznych, natomiast pozostałe budynki, w tym budynki takiego dostępu nie posiadały, co uniemożliwiało przeprowadzenie skutecznej procedury zbycia mieszkań i utworzenia wspólnot mieszkaniowych.

W świetle powyższego, jedynie część zasobów mieszkaniowych, posiadająca uregulowany stan prawny gruntów mogła zostać zbyta i tam sprzedaż została przeprowadzona w latach ubiegłych. W pozostałych lokalizacjach niezbędne okazały się dodatkowe scalenia i podziały geodezyjne.

W trakcie prowadzonych w kilku etapach regulacji geodezyjnych uznano za optymalne dokonanie scaleń i podziałów w taki sposób, by pozwoliły one utworzyć jedną,

prawidłowo funkcjonującą (w rozumieniu dostępu do dróg publicznych), pięciobudynkową wspólnotę mieszkaniową, obejmującą budynki przy ul.

w M

Zakończone już postępowania administracyjne w przedmiocie scaleń i podziałów gruntów były procesami długotrwałymi, zależnymi nie tylko od właściciela nieruchomości, lecz także od pozostałych uczestników i stron postępowań administracyjnych.

Zaliczki wpłacone w 2009 r. przez Lokatorów mieszkań przy ul. i 6 zostaną zaliczone na poczet kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży.

Ponadto, w 2016 roku zakończono i odebrano aktualne inwentaryzacje powierzchniowe wszystkich lokali, dostosowane do konstrukcji wspólnoty wielobudynkowej. W tym też roku uzyskano zaświadczenia o samodzielności lokali, jako niezbędnych dokumentów dla przeprowadzenia transakcji zbycia lokali i zawarcia notarialnych umów sprzedaży mieszkań.

Z uwagi na zmiany organizacyjne S.A. (dalej) wszelkie procedury sprzedaży mieszkań będących własnością zostały zawieszane z dniem 1 września 2016 r. W dniu 1 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podział przez wydzielenie w Katowicach, przeprowadzony w oparciu o art. 529 § 1 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych. Na mocy w/w podziału, przeprowadzonego w oparciu o plan podziału z dnia 3 października 2016 r., dotychczasowa „działalność mieszkaniowa” realizowana przez została przeniesiona, wraz ze związanymi z nią prawami (w tym składnikami majątkowymi) oraz obowiązkami, do

sp. z o.o. (dalej). Z dniem 1 czerwca 2017 r. wstąpiła na mocy art. 531 §1 Kodeksu spółek handlowych, w prawa i obowiązki , określone w planie podziału, w tym uzyskała między innymi prawo własności do budynków mieszkalnych przy ul. WM

W kwestii zarzutów skierowanych pod adresem dotyczących zaciągnięcia zobowiązań kredytowych, których zabezpieczeniem byłyby przedmiotowe nieruchomości, należy uznać je za bezpodstawne czego dowodem jest dział IV księgi wieczystej KA1L/00025237/4 wolny od jakichkolwiek wpisów hipotecznych.

Z informacji uzyskanej z wynika, że prowadzone są działania zmierzające do ujawnienia prawa do przejętych nieruchomości w całości dokumentacji prawnej i geodezyjnej.

Pomimo, że dotychczas nie przeprowadzono jeszcze sprzedaży mieszkań w budynkach przy ul. w M wobec wystąpienia wielu

różnych czynników faktycznych i prawnych, uniemożliwiających zbycie, to brak tych działań nie jest wynikiem złej woli poprzedniego czy też aktualnego właściciela zasobów.

Ponadto należy mieć na względzie, fakt że sprzedaż mieszkań na warunkach ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań... wiąże się z udzielaniem nabywcom (najemcom) bonifikaty nawet do 95% wartości rynkowej zbywanego lokalu, co generuje stratę finansową dla właściciela mieszkań, a ponadto, że zgodnie z postanowieniami tej ustawy, właściciel nieruchomości nie ma obowiązku zbywania mieszkań, a jest to jedynie jego uprawnienie.

Mając jednak na uwadze oczekiwania mieszkańców grupy kapitałowej na rozpoczęcie procesu zbycia mieszkań z bonifikatą, sprzedaż ta była sukcesywnie prowadzona od roku 2002 roku przez [redacted] a następnie przez [redacted]. Łącznie, w latach 2002 - 2016, na rzecz najemców zbyto ok. 9,2 tys. mieszkań, z czego 4,1 tys. mieszkań z zasobów [redacted] i 5,1 tys. mieszkań z zasobów [redacted]. Proces sprzedaży prowadzony był zgodnie z przyjętymi przez statutowe organy obu spółek transzami, określającymi poszczególne grupy nieruchomości kierowanych do zbycia. Wszystkie okoliczności i uwarunkowania ograniczające możliwość sprzedaży mieszkań były na bieżąco przedstawiane zainteresowanym lokatorom budynków, w tym przy ul. [redacted] w ramach spotkań i prowadzonej korespondencji.

Zgodnie z uzyskaną informacją, w ramach kontynuacji rozpoczętych w latach ubiegłych procedur sprzedaży mieszkań w trybie w/w ustawy, we wrześniu 2017 roku zatwierdzony został przez Zgromadzenie Wspólników [redacted] wieloletni plan sprzedaży zasobów mieszkaniowych [redacted], uwzględniający przewidywaną w roku 2018 sprzedaż mieszkań w budynkach przy ul. [redacted] w M [redacted]. O dalszym postępowaniu najemcy tych lokali mieszkalnych zostaną indywidualnie zawiadomieni przez [redacted] w I półroczu przyszłego roku.

Z poważaniem,

SEKRETARZ STANU

Grzegorz Bobiszowski

